

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Piffel-Pecanic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048425/2017

### 09.05.1 Bebauungsplan

#### „Ragnitztalweg“, 1. Änderung

IX Bez., KG Waltendorf

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

### Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“,  
GZ: A 14-K-575/1997-14 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 09.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu  
zu erstellenden) 09.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der  
Verordnung.

Der 09.05.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine  
rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das  
Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die  
Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

- 1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung  
von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im  
Anlassfall*

Der 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“ wurde am 28.11.2002 im Gemeinderat  
beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche  
Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3  
ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf ist für das gegenständliche  
Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3  
ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“ zum 09.05.1 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“-1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

**VERORDNUNG:**

**§ 2 ÄNDERUNG des §6 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 09.05**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Abs 1 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 28.11.2002 beschlossenen 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“, GZ.: A 14-K-575/1997-14 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 09.05.1 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:  
Mag. Oliver Konrad  
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:  
DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent

  
Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....20.11.2014.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen / ..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21.9.17

Der/die Schriftführerin:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein

Keine Auflage notwendig.

	<b>Signiert von</b>	Konrad Oliver
	<b>Zertifikat</b>	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-30T14:51:15+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:56:21+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T14:36:06+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

**Änderung des 09.05 Bebauungsplan  
 „Ragnitztalweg“  
 IX .Bez., KG Waltendorf**

**zur Fassung:**

GZ.: A14-048425/2017

**09.05.1 Bebauungsplan  
 „Ragnitztalweg“  
 1. Änderung  
 IX .Bez., KG Waltendorf**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

~~Stadtsenats- bzw. Ausschußantrag  
 wurde in der öffentlichen -  
 nicht öffentlichen - Urkundung  
 einstimmig angenommen  
 Graz, am 21.9.17  
 Der Schriftführer~~

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 09.05.1 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.


### § 2 ÄNDERUNG des §6 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 09.05

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Abs 1 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

### § 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 28.11.2002 beschlossenen 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“, GZ.: A 14-K-575/1997-14 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 09.05.1 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048425/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 09.05 Bebauungsplan  
 „Ragnitztalweg“  
 IX .Bez., KG Waltendorf**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

**Zur Fassung:**

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-048425/2017

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: .....

**09.05.1 Bebauungsplan  
 „Ragnitztalweg“  
 1. Änderung  
 IX. Bez., KG Waltendorf**

~~Stimmrechts- bzw. Anwesenheitsbeschluss  
 wurde in der heutigen Beschlusser-  
 nicht öffentlichen - Sitzung  
 einstimmig angenommen  
 Graz, am 21.9.17  
 Der Schriftführer~~

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“, GZ: A 14-K-575/1997-14 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 09.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 09.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 09.05.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“ wurde am 28.11.2002 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,3 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“ zum 09.05.1 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

## VERORDNUNG:

**§ 2 ÄNDERUNG des §6 Abs 1 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 09.05**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §6 Abs 1 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 28.11.2002 beschlossenen 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“, GZ.: A 14-K-575/1997-14 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**2. ALLGEMEINES**

- Der 09.05.1 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“- 1.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:57:23+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



A 14-K-575/1997-14

Graz, am 07.11.2002  
Wi/Wi

**09.05 Bebauungsplan**  
**„Ragnitztalweg“**  
IX. Bez., KG. Waltendorf

## **Beschluß**

### **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28.11.2002 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 09.05 Bebauungsplan „Ragnitztalweg“ für das Aufschließungsgebiet 9.9 gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 32/2002, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 wird verordnet:

#### **§ 1**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen. Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

#### **§ 2**

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

#### **§ 3**

##### **Verkehrsmäßige Erschließung**

Straßenfluchtlinien sind im Planwerk rot dargestellt. Die bestehenden oder künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind als Gemeindestraßen (G) ausgewiesen.

Privatwege (P) sind rot eingetragen. Im Zuge der Baubewilligungsverfahren sind geringe Abweichungen in der Lage zulässig.

- 2 -

§ 4  
Bauplätze

Es werden die Bauplätze gemäß der Plandarstellung festgelegt. Dabei sind bei den Teilungen geringfügige Abweichungen zulässig.

§ 5  
Bebauungsweise

Es wird die offene Bebauungsweise festgelegt.

§ 6  
Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

- (1) Die Bebauungsdichte je Bauplatz wird mit mindestens 0,1 und maximal 0,3 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1 und maximal 0,2 festgelegt.

§ 7  
Baugrenzlinien, Abstände

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für die Hauptgebäude (rote -.-.- Linien) festgelegt.
- (2) Nebengebäude (freistehend oder angebaut) und Flugdächer sind von diesen Baugrenzlinien ausgenommen.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzlinien haben sämtliche Gebäude die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbarliegenschaften und Nachbargebäuden aufzuweisen.

§ 8  
Verwendungszweck

- (1) Auf Bauplatz 1 sind 15 reihenhausartige Wohneinheiten in sechs Gebäuden zulässig.
- (2) Auf den Bauplätzen 2 bis 4 ist jeweils ein Einfamilienhaus zulässig.
- (3) Nebengebäude und Flugdächer sind zulässig.

§ 9  
Gebäudehöhen, Dachgestaltung

- (1) Als Gebäudehöhe für Hauptgebäude (Traufenhöhe) ist hangseitig maximal 6,20 m und talseitig maximal 7,20 m zulässig. Auf Grundstück Nr. 941 ist talseitig zudem ein gegenüber den darunterliegenden Geschossen um mindestens 2,00 m zurückspringendes Geschoß (Staffelgeschoß) mit einer Traufhöhe von 8,70 m zulässig.
- (2) Als Gesamthöhe der Gebäude (Firsthöhe) ist maximal 10,50 m zulässig.
- (3) Höhenbezug ist das natürliche Gelände.
- (4) Im Planwerk sind die Hauptfirstrichtungen der Hauptgebäude festgelegt.

- (5) Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° auszuführen. Gebäudeteile mit Flachdächern und Pultdächern sind in untergeordnetem Ausmaß zulässig.

#### § 10 PKW-Abstellplätze

Pkw-Stellplätze sind am eigenem Grund unterzubringen.

#### § 11 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig und dürfen nicht in baulich geschlossener Form (Mauer, Holzwand oder dgl.) errichtet werden – ausgenommen eventuell notwendige Lärmschutzwände.

#### § 12 Geländeveränderungen, Stützmauern, Freiflächen

- (1) Geländeveränderungen und etwaige Stützmauern sind nur bis maximal +/- 1,50 m zulässig. Böschungen sind flacher als 40° auszuführen.
- (2) Als Material für etwaige Stützmauern sind sogenannte „Löffelsteine“ sowie großflächige Steinschichtungen nicht zulässig.
- (3) Die im Planwerk bezeichneten Freiflächen sind naturnah zu belassen und dürfen nicht bebaut werden (ausgenommen eine Verbindungsbrücke als Zufahrt zum westlichen Haus auf Bauplatz 1).
- (4) Im Zuge der Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagengestaltungspläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen. Geringfügige Abweichungen in der Lage des Grünstreifens im Osten sind zulässig.

#### § 13 Inkrafttreten

Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes). Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

(Alfred Stingl)

A 14-K-575/1997-14

Graz, am 07.11.2002  
Wi/Wi

**09.05 Bebauungsplan**  
**„Ragnitztalweg“**  
IX. Bez., KG. Waltendorf

**Beschluß**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### **1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 941, 942, .635, 943/1 und 943/2 der KG Waltendorf im Gesamtausmaß von 15.833 m<sup>2</sup> brutto begehren die Aufhebung des dortigen Aufschließungsgebietes, um die Liegenschaften für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Es sollen auf dem nördlichen, an den Ragnitztalweg grenzenden Teil eine kleine reihenhausartige Bebauung (15 Wohneinheiten in sechs Gebäuden auf ca. 9.000 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche) und auf dem südlichen Teil drei Einfamilienwohnhäuser errichtet werden.

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz sind diese Grundstücke als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 9.9“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 – 0,3 ausgewiesen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) ist das Planungsgebiet als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,3 und der mittlere Teil als „Freiland“ festgelegt.

Gemäß DECKPLAN 1 – Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Für den nördlichen Teil wurde ein Bebauungsentwurf dem Stadtplanungsamt vorgelegt.

In Gesprächen mit den Antragstellern wurden daraufhin die Bebauungsmöglichkeiten vom Stadtplanungsamt finalisiert. Dabei wurde vor allem auf eine Einbindung der Bebauung in die naturräumlichen Gegebenheiten und auf die Kleinteiligkeit und Aufgelockertheit der Bebauung Wert gelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Es ergibt sich im nördlichen Teil (Bauplatzgröße ca. 9.000 m<sup>2</sup>) ein Baupotential von sechs 2- bis 2 1/2-geschossigen Gebäuden (Doppelhäuser, kleine Reihenhäuser) mit insgesamt 15 Wohneinheiten.

Der mittlere Teil des Planungsgebietes (ca. 2.900 m<sup>2</sup>) ist nicht bebaubar, da sich auf der südlichen Hälfte des Grundstückes 942 ein topographischer Einschnitt (Graben) befindet. Dieser Teil wurde in Folge im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) als „Freiland“ ausgewiesen.

Im Süden (ca. 3.600 m<sup>2</sup>) werden drei Bauplätze für Einfamilienhäuser ermöglicht.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.07.2002 bis zum 30.08.2002 (infolge der Ferienzeit 8 statt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen) öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 23.05.2002.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 7 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich geringe Änderungen gegen-über dem Auflageplan.

Es wurde im unteren Teil die Privatstraße auf 5,00 m verbreitert und im Text der Verordnung aufgenommen, daß bei der Privatstraße und bei dem 2,00 m breiten Grünstreifen im Osten im Zuge der Baubewilligungsverfahren geringe Abweichungen in der Lage zulässig sind.

Durch diese Ergänzungen im Sinne der Einwendungen entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.

## 2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 9.9“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,3 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 9.9

- Bebauungsplan oder Bebauungsgutachten

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: kein Vorranggebiet

## 2.3 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002):

Im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) ist der Bereich als „Reines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 09.08“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 - 0,3 und der mittlere Teil als „Freiland“ ausgewiesen.

## **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet im Gesamtausmaß von 15.833 m<sup>2</sup> umfaßt folgende Grundstücke und weist folgende Eigentümer auf:

Grundstück 941: Maria Gradwohl; Gesamtausmaß 4.652 m<sup>2</sup>.

Grundstück 942 und .653: Gerhard und Petra Krispel; Gesamtausmaß 7.646m<sup>2</sup>.

Grundstück 943/1: Gerhard und Petra Krispel; Gesamtausmaß 801 m<sup>2</sup>.

Grundstück 943/2: Gerhard Krispel; Gesamtausmaß 2.734 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich der Ragnitzstraße zwischen dem Ragnitztalweg im Norden und dem Janneckweg im Süden.

Das Planungsgebiet ist allseitig von Bauland umschlossen.

#### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Es sind alle umgebenden Baugebiete im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 als „Reine Wohngebiete“ 0,1 bis 0,3 und im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) als „Reine Wohngebiete“ 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Im Osten:

Kleinhausbebauung entlang des Ragnitztalweges und des Sorgerweges; teilweise größere und höhere Gebäude im Bereich des Ragnitztalweges.

Im Süden:

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet im Bereich des Janneckweges.

Im Westen:

Einfamilienhaus – Siedlungsgebiet in Hanglage im Bereich des Prevenhüeberweges.

Im Norden:

Kleinwohnhaus-Siedlungsgebiet im Bereich Ragnitztalweg und östliche Rudolfstraße; Volksschule Ragnitz; ca. 300 m entfernt die Berliner-Ring-Siedlung.

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Die Grundstücke des Planungsgebietes sind nach Süden ansteigend geneigt. Dabei ist das Grundstück Nr. 941 flacher gegeben.

Auf Grundstück Nr. 942 befindet sich eine topographische Senke (Graben) mit periodischer Wasserführung und zahlreichem Baumbestand im Süden. Dadurch ist das Grundstück Nr. 942 nur zum Teil bebaubar.

Die Grundstücke Nr. 943/2 und zum Teil 943/1 sind mäßig geneigt gegeben.

Bis auf ein desolates, ehemaliges, kleines Bauernhaus auf Grundstück 942 sind keine Objekte vorhanden.

3.4 Infrastruktur:

Das Stadtteilzentrum „Ragnitz“ liegt rd. 400-500 m, daher in einem 5 Minuten-Gehzeitbereich, entfernt. Eine Anbindung ist über den Ragnitztalweg und die östliche Rudolfstraße Straße gegeben.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Im Bereich der Kreuzung Ragnitzstraße/östliche Rudolfstraße, ca. 300 m entfernt, befinden sich die Haltestellen der Buslinie 77 (St.Leonhard/Ragnitz).

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am Ragnitztalweg, der öffentliches Gut ist.

Im Bereich des Planungsgebietes wird ein Privatweg angelegt, welcher der Erschließung der 3 Bauplätze im Süden dient. Ein solcher Servitutsweg ist am Grundstück 941 bereits vorhanden und dient der Zufahrt zum östlichen Nachbargrundstück 945/15. Der anzulegende Weg weist eine Neigung von maximal 12 % auf und führt teilweise tieferliegender als die Nachbargrundstücke im Osten. Zudem ist ein durchgehender 2,00 m breiter Grünstreifen zu dem Grundgrenzen anzulegen und dicht zu bepflanzen.

### 3.6 Ver- und Entsorgung:

Entlang des Ragnitztalweges ist ein öffentlicher Kanal vorhanden. In diesen ist entsprechend einzubinden.

## 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

### Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 9.9 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

- Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (Deckplan 1 - Baulandzonierung).
- Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (Deckplan 3 – Abwasserentsorgung).
- Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
- Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Bezüglich der verkehrstechnischen Erschließung wird festgehalten, daß der Ragnitztalweg (= öffentliches Gut) die Zufahrt darstellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch den Bebauungsplan gegeben.

Etwasige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

Vom Kanalbauamt wurde mitgeteilt, daß eine Kanalisation zum Ragnitztalweg erfolgen kann.

Es stehen keine öffentliche Interessen gegen eine Bebauung im Sinne des Bebauungsplanes entgegen. Somit kann mit der Beschlußfassung des Bebauungsplanes die Aufhebung des Aufschließungsgebietes erfolgen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 09.05 Bebauungsplanes „Ragnitztalweg“, gemäß § 23 Abs



3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Waltendorf aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,3, im 3.0 Flächenwidmungsplan (Gemeinderats-Beschluß vom 04.07.2002) als Bauland mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 bzw. für Teile des Grundstückes Nr. 942 (Mittelteil des Planungsgebietes mit ca. 2.900 m<sup>2</sup>) als „Freiland“.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen**

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt vom Ragnitztalweg (=öffentliche Gut) aus über einen Nord-Süd gerichteten Privatweg.

Die laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen Pkw-Stellplätze sind auf den jeweiligen Bauplätzen herzustellen.

### **5.2 Bebauung**

Die Bebauung im Planungsgebiet zeigt - gemäß der im Flächenwidmungsplan 1992 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,3 - eine geringe Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern in Südteil (auf ca. 3.600 m<sup>2</sup>) und 6 reihenhausartigen Gebäuden (15 Wohneinheiten) auf ca. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche im Nordteil.

Die festgelegten Gebäudehöhen entsprechen dabei jenen der angrenzenden Baugebiete.

Weiters werden u.a. die Lage der Hauptgebäude, die Hauptfirstrichtungen der Gebäude sowie Parameter über die Dachgestaltung und die Freiraumgestaltung festgelegt.

### **5.3 Grünraumgestaltung**

Für den Südteil erfolgt sie im Sinne eines typischen Einfamilienhaus-Siedlungsgebietes individuell auf den einzelnen Grundstücken.

Für den Südteil des Grundstückes 942 wird mit der Festlegung von zukünftig „Freiland“ die vorhandene Situation des Grabens mit Bepflanzung und teilweiser Wasserführung beschrieben.

Für die Grundstücke 941 und 942-Nordteil wurden Flächen festgelegt, die naturnah zu erhalten sind und nicht bebaut werden dürfen.

## **6. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 15.833 m<sup>2</sup>  
Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“  
Bebauungsdichte: 0,2 - 0,3

Baupotential:

- 6 Kleinhäusern (Doppelhäuser, kleine Reihenhäuser) mit 15 Wohneinheiten im Nordteil
- 3 Einfamilienhäuser im südlichen Teil

## **7. Allgemeines**

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 09.05 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbig angelegte Computerplottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Heinz Rosmann)